



Bouwkundige keuring

(volgens de NTA 8060 norm)

Het kopen van een huis is een grote stap. Daarom is het raadzaam om een bouwkundige keuring te laten uitvoeren voordat je een huis koopt of verkoopt. Deze keuring biedt zowel de verkoper als de koper een duidelijk beeld van de bouwkundige staat van het huis en welke gebreken en/of (achterstallig) onderhoud in de komende jaren te verwachten is. Het voldoen aan een bouwkundige keuring draagt bij aan de meldingsplicht bij verkoop en aan de onderzoeksplicht bij aankoop.

Is er een verschil tussen een bouwkundige keuring en bouwkundige inspectie?

Een bouwkundige keuring wordt ook wel aangeduid als een bouwtechnische keuring of bouwkundige inspectie. Deze termen worden soms door elkaar gebruikt. In alle gevallen inspecteert een bouwkundig keurder het huis, wat resulteert in een bouwkundig rapport.

Is een bouwkundige keuring verplicht?

Een bouwkundige keuring is niet verplicht, maar we raden het wel aan wanneer je van plan bent een huis te kopen.

De voordelen van een bouwkundige keuring

Door je toekomstige woning te laten inspecteren, krijg je een beter beeld van wat je koopt. En dat geeft meer zekerheid. Daarnaast heb je een gedocumenteerd overzicht van de te verwachten kosten, wat van pas komt bij de onderhandelingen.

De belangrijkste voordelen zijn:

- ✔ Meer zekerheid over de bouwkundige staat van het huis dat je wilt kopen
- ✔ Inzicht in de kosten van gebreken, toekomstig onderhoud, zowel achterstallig als regulier
- ✔ Met een bouwkundig keuringsrapport heb je een sterke onderhandelingspositie

Wat kun je verwachten van een bouwkundige keuring?

Bij een bouwkundige keuring worden verschillende elementen van de woning beoordeeld. De keurder let onder andere op houtrot, de staat van het schilderwerk, hang- en sluitwerk, de meterkast, eventuele lekkages en kan adviseren over aanvullend specialistisch onderzoek.

Hier vind je een overzicht van elementen die worden geïnspecteerd:

- ✔ Fundering en kruipruimte (beperkt)
- ✔ Riolering, ventilatie en leidingwerk in de kruipruimte
- ✔ Bouwkundige staat van vloeren, muren, metselwerk, voegwerk en lateien
- ✔ Vochtmetingen met betrekking tot houtrot, doorslaand- en optrekkend vocht
- ✔ Staat van puien, kozijnen, ramen en deuren
- ✔ Staat en conditie van dak, dakbedekking, goten, zinkwerk en schoorstenen
- ✔ Vaststellen of er loden waterleidingen zijn en een inschatting van het koolmonoxiderisico
- ✔ Visuele beoordeling van de technische staat van de cv-installatie
- ✔ Visuele beoordeling van de technische staat van de elektrische installatie
- ✔ Visuele beoordeling van de onderhoudsstaat van de keuken
- ✔ Visuele beoordeling van de onderhoudsstaat van de sanitaire voorzieningen

Voor een volledig overzicht van wat er wordt geïnspecteerd tijdens een bouwkundige keuring, kun je terecht op onze website: www.vakkundiggekeurd.nl

Wat valt niet onder een bouwkundige inspectie?

Het is ook belangrijk om te weten wat niet wordt beoordeeld tijdens een bouwkundige keuring. In de praktijk is daar nog wel eens verwarring over.

De bouwkundige inspecteert het hele huis, maar verricht geen fysieke handelingen of demontage. Het betreft dus een visuele inspectie: de keuring is gebaseerd op wat de keurder kan zien. Indien nodig kan de keurder echter wel hulpmiddelen gebruiken, zoals een ladder om het dak te inspecteren.

Hieronder vind je enkele zaken die geen onderdeel zijn van een standaard bouwkundige keuring, en daarom niet worden meegenomen:

- X** Controle of er wordt voldaan aan (koop-)aannemingsovereenkomsten op basis van specificaties, tekeningen en technische omschrijvingen
- X** Controle van de bodemgesteldheid of bodemkwaliteit (inclusief bodemvervuiling)
- X** Controle op de noodzaak van bodemsanering en opgave van saneringskosten
- X** Controle van bouwtechnische en/of installatietechnische berekeningen en metingen
- X** (Gespecialiseerd) onderzoek naar de staat van fundering of constructie van het huis of de aanbouw
- X** Controle van geluids- en warmte-isolatie en andere isolatievormen, anders dan de reguliere beoordeling
- X** Vaststelling van gebreken die alleen visueel waarneembaar zijn met technische hulpmiddelen
- X** Controle van het dak en/of de dakbedekking anders dan visueel zonder technische hulpmiddelen
- X** Controle op vereiste vergunningen van overheidswege, zoals bouwvergunningen
- X** Controle op de aanwezigheid van asbestverdachte of asbesthoudende materialen. Indien verdacht materiaal wordt aangetroffen, wordt hiervan wel melding gemaakt
- X** Controle op ondergrondse tanks
- X** Verwijderen, verplaatsen of anderszins wegnemen van afwerkingen, zoals vloerbedekking of onderdelen, om achterliggende installaties of constructies te beoordelen
- X** Hak-, breek- en sloopwerk in het kader van de keuring

Bovendien zijn er enkele aspecten die niet worden beoordeeld tijdens een bouwkundige keuring, zoals een waardebepaling van de woning. Hiervoor dient een taxatie te worden uitgevoerd. Tijdens een keuring wordt er ook geen controle uitgevoerd op de perceeloppervlakte, kadastergrenzen en vervuilde beglazing.

Goed om te weten:

Een bouwkundige keuring biedt geen garantie voor de afwezigheid van gebreken. Het is een visuele inspectie waarbij gesignaleerde zichtbare gebreken of tekortkomingen worden gerapporteerd. Is er twijfel over een bepaald onderdeel, of is er sprake van een bepaald risico, dan zal er specialistisch vervolgonderzoek worden geadviseerd.

Bouwkundige keuring als ontbindende voorwaarde

Sinds 2018 staat de ontbindende voorwaarde voor een bouwkundige keuring standaard in het model koopovereenkomst van Vastgoedpro, NVM, VBO en Vereniging Eigen Huis. Het verdient de voorkeur deze uit te laten voeren door een keuringsbedrijf dat werkt conform de NTA 8060.

Het ontbinden van de koopovereenkomst

Het is mogelijk om een bouwkundige keuring als ontbindende voorwaarde in de koopovereenkomst op te nemen. Komen de directe kosten - tot 1 jaar na keuringsdatum - die zijn opgenomen in het uitgevoerde bouwkundig rapport boven het vooraf overeengekomen bedrag, dan kan de koop ontbonden worden. Een andere optie is dat de onderhandelingen hervat worden. De herstelkosten kunnen in mindering worden gebracht op de koopsom of er wordt overeengekomen dat verkoper de gebreken voor overdracht herstelt.

Aanvullend specialistisch onderzoek

De bouwkundige keurder kan aangeven dat nader specialistisch onderzoek nodig is. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn als er vermoedens zijn van aanwezigheid van asbest of problemen met de fundering. In het keuringsrapport kun je lezen of er een aanbeveling wordt gedaan voor specialistisch onderzoek en voor welk specifiek onderdeel.

Verplicht bouwkundig rapport voor hypotheek

Bij het aanvragen van een hypotheek met Nationale Hypotheek Garantie (NHG) kan een bouwkundig rapport soms verplicht zijn. Dit geldt wanneer de taxateur constateert dat het achterstallig onderhoud 10% of meer van de woningwaarde beslaat, de algemene bouwkundige staat van de woning slecht is, of als er wordt aanbevolen om nader bouwkundig onderzoek uit te voeren.

Keurmerk Vakkundig gekeurd

Als je een bouwkundige keuring laat uitvoeren door een keurder die is aangesloten bij Vakkundig gekeurd, heb je een aantal zekerheden. Je profiteert dan van de volgende voordelen:

- ✔ De keurder heeft uitstekende kennis en houdt deze up-to-date door jaarlijkse bijscholing
- ✔ Je kunt een klacht indienen bij het Klachtenloket Vastgoedprofessionals over de keurder
- ✔ De keurder is aangesloten bij De Geschillencommissie, een onafhankelijk instituut in Den Haag dat op een toegankelijke manier juridische beslissingen neemt
- ✔ De keurder heeft een beroepsaansprakelijkheidsverzekering die eventuele fouten dekt die de keurder maakt
- ✔ De keurder is aangesloten bij een onafhankelijke tuchtcommissie